

สัญญาจะซื้อจะขาย

เลขที่สัญญา

เขียนที่

วันที่ เดือน พ.ศ.

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่างบุคคลดังมีนามต่อไปนี้

ข้อ 1. คู่สัญญา

ผู้จะขาย

(นาย/นาง/นางสาว) อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่
ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต จังหวัด
รหัสไปรษณีย์.....เลขประจำตัวประชาชนเบอร์โทรศัพท์.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง

ผู้จะซื้อ

(นาย/นาง/นางสาว) อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่
ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต จังหวัด
รหัสไปรษณีย์ เลขประจำตัวประชาชน เบอร์โทรศัพท์.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายกันไว้ มีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 2. ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

☐ ที่ดิน ☐ บ้านพร้อมที่ดิน ☐ อาคารพาณิชย์ ☐ ทาวน์เฮาส์/ทาวน์โฮม ☐ ห้องชุด (คอนโดมิเนียม)

☐ อื่น ๆ ระบุ

เอกสารสิทธิเลขที่ เลขที่ดิน/เลขที่ห้องชุด ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด เนื้อที่/ขนาดพื้นที่

(ระบุหน่วย เช่น ไร่-งาน-ตารางวา หรือตารางเมตร)

รายละเอียดทรัพย์สิน

สิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินที่รวมในการซื้อขาย (ถ้ามี)

ข้อ 3. ราคาและการวางเงินมัดจำ

คู่สัญญาตกลงราคาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อ 2 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น บาท
(.....)

ในวันทำสัญญานี้ ผู้จะซื้อได้วางเงินมัดจำให้แก่ผู้จะขายไว้เป็นจำนวนเงินบาท
(.....) โดยผู้จะขายได้รับเงินมัดจำดังกล่าวไว้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว
ส่วนที่เหลือจำนวน บาท (.....)
ผู้จะซื้อตกลงจะชำระให้แก่ผู้จะขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 4

ข้อ 4. กำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

คู่สัญญาตกลงจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินตามข้อ 2 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน
..... ภายในวันที่ เดือน พ.ศ.
โดยผู้จะขายและผู้จะซื้อ หรือผู้รับมอบอำนาจของแต่ละฝ่าย จะไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในวัน
และสถานที่ดังกล่าวพร้อมกัน

ข้อ 5. การรับรองกรรมสิทธิ์และภาระผูกพัน

ผู้จะขายรับรองว่าทรัพย์สินตามข้อ 2 เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขายแต่เพียงผู้เดียวและจะโอนกรรมสิทธิ์ในสภาพ
ปลอดจากภาระผูกพัน การจำนอง จำน่า สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ของบุคคลภายนอก
เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นดังนี้
กรณีทรัพย์สินมีภาระผูกพันอยู่ก่อนวันทำสัญญานี้ ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการไถ่ถอนภาระผูกพันดังกล่าวให้
แล้วเสร็จก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 4

ข้อ 6. ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์

ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์
และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้
☐ ผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบ ☐ ผู้จะซื้อเป็นผู้รับผิดชอบ ☐ คู่สัญญาออกค่าใช้จ่ายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง
☐ อื่น ๆ

ข้อ 7. ผลของการผิดสัญญา

- 7.1 หากผู้จะซื้อผิดสัญญาไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินมัดจำตามข้อ 3
ได้ทันที และคืนเงินส่วนอื่นที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้ว (นอกจากเงินมัดจำ) ให้แก่ผู้จะซื้อ
- 7.2 หากผู้จะขายผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนดในข้อ 4 หรือนำทรัพย์สินไปจำหน่ายจ่าย
โอนแก่บุคคลอื่น หรือไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินได้โดยเป็นความผิดของผู้จะขาย ผู้จะซื้อจะมีสิทธิ คือ
- 7.2.1 ให้ผู้จะขายคืนเงินมัดจำและเงินที่ได้รับไว้ทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี พร้อมชดใช้เงิน
ค่าเสียหายเป็นจำนวนสองเท่าของเงินมัดจำ(ตามข้อ 3) ให้แก่ผู้จะซื้อ หรือ
- 7.2.2 ผู้จะซื้อจะมีสิทธิฟ้องร้องบังคับให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญานี้ได้ตามกฎหมายก็ได้โดยทันที
- 7.3 หากทรัพย์สินตามข้อ 2 เสียหายหรือถูกทำลายทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตาม
ข้อ 4 อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย (เช่น อัคคีภัย ภัยธรรมชาติ) โดยมีใช้ความผิดของผู้จะขายหรือผู้จะซื้อ ให้
สัญญานับเป็นอันระงับ โดยผู้จะขายต้องคืนเงินมัดจำและเงินที่ได้รับไว้ทั้งหมดให้แก่ผู้จะซื้อ โดยทั้งผู้จะขาย
และผู้จะซื้อไม่มีการปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายต่อกันอีกด้วย

ข้อ 8. เงื่อนไขอื่น (ถ้ามี)

- ☐ ไม่มีเงื่อนไขอื่น
- ☐ มีเงื่อนไข ได้แก่
-
-

(เช่น เงื่อนไขการขอลินเชื่อจากสถาบันการเงิน หากผู้จะซื้อยื่นขอสินเชื่อแล้วไม่ได้รับอนุมัติ คู่สัญญาจะดำเนินการอย่างไรกับเงินมัดจำที่วางไว้ หรือเงื่อนไขการรังวัดสอบเขตที่ดิน เป็นต้น)

ข้อ 9. เอกสารแนบท้ายสัญญา

- ☐ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนผู้จะขาย
- ☐ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนผู้จะซื้อ
- ☐ สำเนาโฉนดที่ดิน/เอกสารสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย
- ☐ อื่น ๆ

ข้อ 10. ข้อตกลงอื่น ๆ

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานี้โดยตลอดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนาของตนทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาต่างเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)